

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

4192 *Resolución de 27 de octubre de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Algeciras n.º 2, por la que suspende la inscripción de una escritura de segregación y compraventa.*

En el recurso interpuesto por don J. M. R. C. contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Algeciras número 2, don Silvestre Murga Rodríguez, por la que suspende la inscripción de una escritura de segregación y compraventa.

Hechos

I

Mediante escritura pública autorizada el día 15 de febrero de 1978 por el notario de Chiclana de la Frontera, don Domingo Díaz de Lope Díaz y Malpica, con el número 270 de protocolo, don J. R. V., con el consentimiento de su esposa, doña M. P. G. P., segregaba de una finca que les pertenecía con carácter ganancial, cuya superficie era de 4 hectáreas, 60 áreas y 61 centiáreas, una porción o nueva finca de 650 metros cuadrados de superficie, sin describir el resto de finca matriz por encontrarse en parte en curso de parcelación y en parte en curso de división por lotes, y, a continuación, vendía la finca formada por segregación a don A. M. R., por precio que el vendedor declaraba haber recibido antes de ese acto del comprador, al que daba carta de pago.

II

Presentada copia autorizada de dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Algeciras número, acompañada de certificado de técnico expedido en marzo de 2023 por don F. J. B. P., ingeniero técnico de obras públicas, de informe de validación gráfica frente a parcelario catastral, expedido el día 4 de marzo de 2023, y de instancia suscrita por don N. J. M. Z., abogado, el día 27 de mayo de 2025 –según la cual se aportaba certificado del técnico con firma legitimada ante notario y no se aportaba licencia municipal para segregar, al ser el acto que se pretendía inscribir de fecha 15 de febrero de 1978, por lo que no cabía aplicar excepcionalmente la retroacción de las normas que se citaban en la nota de calificación, ya que se trataba de derechos consolidados y que la finca segregada había sido transmitida con posterioridad hasta en dos ocasiones más, y que si no obstante lo cual al registrador le surgían dudas sobre los aspectos urbanísticos, podía acudir al procedimiento que prevé el Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística, en sus artículos 79.1 y 80, realizando las comunicaciones oportunas a las Administraciones competentes para que se pronunciasen al respecto, posibilitando así el control de la legalidad urbanística–, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«En el día de la fecha se extiende la siguiente nota de calificación de la escritura autorizada por el notario de Chiclana Frontera, b. Domingo Díaz de Lope Díaz Malpica el 15/02/1978, con el número de protocolo 270/1978, presentada con el asiento número 1133 del diario 2025, fecha de presentación: nueve de abril del año dos mil

veinticinco, acompañada de las cartas de pago, y acompañada de escritura de Certificado de Técnico expedido en marzo de dos mil veintitrés, por don F. J. B. P., Ingeniero Técnico de Obras Públicas, de Informe de Validación Gráfica Frente a Parcelario Catastral con CSV (...), expedido el cuatro de marzo de dos mil veintitrés, y de instancia suscrita por don N. J. M. Z., (...) el veintisiete de mayo de dos mil veinticinco. Dicha escritura ya fue calificada el cinco de mayo de dos mil veinticinco, reiterándose en los siguientes defectos:

Datos de la finca

Finca:

Finca número 7.880 del término de Tarifa, con CRU 11014000187056.

Hechos.

Primero: En el título calificado se pretende la segregación de un solar, sin que se aporte licencia para segregar o, en su caso, declaración de innecesariedad, además falta que se acredite que las fincas respeten la extensión de Unidad Mínima de Cultivo.

Fundamentos de Derecho.

Primero: Conforme a los artículos 9 de la Ley Hipoteca y 51 de su Reglamento, artículos 20 y 91 de Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía y artículo 24 de la Ley 19/1995, de 4 de julio, de Modernización de las Explotaciones Agrarias, es necesario aportar licencia municipal para segregar, y acreditar que las fincas respeten la extensión de la unidad mínima de cultivo.

Es defecto subsanable y no se extiende anotación preventiva por no solicitarse.

La presente calificación negativa determina la prórroga del asiento de presentación por el plazo que señala el artículo 323.1.º de la Ley Hipotecaria.

Contra la presente calificación negativa cabe: (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Silvestre Murga Rodríguez registrador/a titular de Registro de la Propiedad n.º dos de Algeciras a día veinte de junio del dos mil veinticinco.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don J. M. R. C. interpuso recurso el día 25 de julio de 2025 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«La calificación negativa se basa en no aportar licencia para segregar o, en su caso, declaración de innecesariedad, además de falta de acreditación de que la finca respete la extensión de unidad mínima de cultivo.

Se fundamenta la calificación negativa en los artículos 9 Ley Hipotecaria, 51 Reglamento Hipotecario, 20 y 91 Ley 7/2021 y 24 Ley 19/1995.

Motivación del recurso: No cabe exigir licencia municipal para segregar, por cuanto se pretende inscribir un acto de fecha 15/02/1978 y no puede aplicarse retroactivamente la normativa aludida por la calificación, sobre todo cuando existen derechos consolidados (transmitida la finca segregada en dos ocasiones más: asientos de presentación en el mismo Registro 1 134/25 y E-3023/25 y pendientes de inscripción de la segregación y venta original).

En cuanto a la unidad mínima de cultivo, a fecha 15/02/1978, no existía al haber derogado la Disposición Final Derogatoria de la Ley de Reforma y Desarrollo Agrario en enero de 1973 la Ley de 15/06/1954 y la Orden del Ministerio de Agricultura de 27/05/1958 que establecía la umc. Derogación ratificada por sentencias del Tribunal Supremo de 11/05/1988 (sala 4.ª) y 10 y 13/05/1980 (sala 1.ª).»

IV

El registrador de la Propiedad emitió informe ratificando su calificación y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 18 de la Ley Hipotecaria; 26 y 28.4 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana; 24 y 25 de la Ley 19/1995, de 4 de julio, de Modernización de las Explotaciones Agrarias; 44 y siguientes del Decreto 118/1973, de 12 de enero, por el que se aprueba el texto de la Ley de Reforma y Desarrollo Agrario; 91, 151 y 153 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía; 79 y 80 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística; la Orden de 27 de mayo de 1958 por la que se fija la superficie de la unidad mínima de cultivo para cada uno de los términos municipales de las distintas provincias españolas; la Resolución de 4 de noviembre de 1996, de la Dirección General de Desarrollo Rural y Actuaciones Estructurales, por la que se determinan provisionalmente las unidades mínimas de cultivo en el ámbito territorial de la Comunidad Autónoma Andaluza; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 27 de enero y 23 de julio de 2012, 17 de octubre y 1 de diciembre de 2014, 5 y 26 de mayo y 28 de octubre de 2015, 10 de enero, 7 de marzo y 2 de agosto de 2017, 19 de febrero y 7 de mayo de 2018 y 13 de febrero de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 27 de julio y 31 de mayo de 2022 y 28 de junio de 2024.

1. En el supuesto de este expediente, en una escritura autorizada el día 15 de febrero de 1978, de una finca de 4 hectáreas, 60 áreas y 61 áreas de extensión se segrega una porción o finca nueva de una superficie de 650 metros cuadrado.

El registrador considera que para poder practicar la inscripción es necesario aportar licencia de segregación o, en su caso, declaración de su innecesariedad y que, además, es necesario que se acredite que las fincas respetan la unidad mínima de cultivo.

El recurrente entiende en contrario que no cabe exigir licencia municipal para segregar, por cuanto se pretende inscribir un acto de fecha 15 de febrero de 1978 y no puede aplicarse retroactivamente la normativa aludida por el registrador en su nota de calificación, teniendo cuenta además que, a su juicio, existen derechos consolidados, ya que ha sido transmitida la finca segregada en dos ocasiones más, en virtud de documentos también presentados en el Registro; y en cuanto a la unidad mínima de cultivo, alega que a fecha 15 de febrero de 1978 no existía tal unidad mínima de cultivo, al haber derogado la disposición final derogatoria de la Ley de Reforma y Desarrollo Agrario en enero de 1973 la Ley de 15 de junio de 1954 y la Orden del Ministerio de Agricultura de 27 de mayo de 1958 que establecía la unidad mínima de cultivo, derogación ratificada por diversas sentencias del Tribunal Supremo que cita.

2. El artículo 26 del texto refundido de la Ley de Suelo, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, establece que «en la autorización de escrituras de segregación o división de fincas, los notarios exigirán, para su testimonio, la acreditación documental de la conformidad, aprobación o autorización administrativa a que esté sujeta, en su caso, la división o segregación conforme a la legislación que le sea aplicable. El cumplimiento de este requisito será exigido por los registradores para practicar la correspondiente inscripción».

Debe recordarse en primer lugar la doctrina mantenida hasta ahora por este Centro Directivo en materia de inscripción de actos de división o segregación de fincas y el cumplimiento de la legalidad urbanística.

Así, este Centro Directivo a la hora de estudiar el problema de derecho intertemporal que plantea la presentación en el Registro, de un documento público que acredita la práctica de una división realizada con anterioridad a la legislación que actualmente la regula, y que se produjo en fecha, en que la legislación aplicable no exigía licencia para las mismas o que, exigiéndola, no resulta acreditada, pero puede considerarse prescrita la facultad de restablecimiento de legalidad urbanística, al menos, a efectos registrales, ha sostenido –cfr. Resolución de 7 de marzo de 2017, por todas–:

«El Tribunal Constitucional y el Tribunal Supremo admiten la aplicación retroactiva de las normas a hechos, actos o relaciones jurídicas nacidas al amparo de la legislación anterior, siempre que los efectos jurídicos de tales actos no se hayan consumado o agotado y siempre, claro está, que no se perjudiquen derechos consolidados o situaciones beneficiosas para los particulares, infiriéndose, en estos casos, la retroactividad del sentido, el espíritu o la finalidad de la Ley.

También la doctrina admite la retroactividad tácita de la Ley y de este modo se pronuncia a favor de la retroactividad de las normas interpretativas; las complementarias, de desarrollo o ejecutivas; las procesales, pero sólo en lo relativo a que los actos de ejercicio de derecho nacidos con anterioridad a aquéllas han de sujetarse a sus trámites y procedimientos; y, por último, las que pueden establecer regímenes uniformes o acabar con abusos o incomodidades, añadiendo que el intérprete encontrará una orientación en las disposiciones transitorias del Código Civil.

Este Centro Directivo interpretando dicha corriente jurisprudencial (vid. Resoluciones de 27 de enero y 23 de julio de 2012) ha venido señalando el problema de derecho intertemporal planteado por la presentación en el Registro en la actualidad, de una división o segregación realizada durante la vigencia de la regulación anterior, como sucede en el supuesto de hecho de este recurso, entendiendo que debe resolverse en el sentido de que la segregación es un acto jurídico cuya inscripción queda sujeta a los requisitos impuestos por las normas de carácter registral vigentes en el momento de presentar la escritura o la sentencia en el Registro, aunque el otorgamiento de aquélla se haya producido bajo un régimen normativo anterior –cfr. disposición transitoria cuarta del Código Civil–.

Ahora bien, la exigencia de tales requisitos deberá conciliarse con los efectos jurídicos de los actos de segregación o división conforme a la legislación material o sustantiva vigente a la fecha en que se produzcan, ya que el hecho de que tales efectos no se hayan consumado o agotado es presupuesto, conforme se ha dicho anteriormente, para la aplicación excepcional de la retroactividad.

Esta Dirección General en su Resolución de fecha 17 de octubre de 2014 reconoció la analogía en la admisión de la vía de la prescripción acreditada para inscribir no sólo edificaciones, sino también divisiones o segregaciones antiguas, aplicable también en cuanto a las cautelas y actuaciones que de oficio ha de tomar el registrador, con carácter previo y posterior a la práctica del asiento, admitiendo la inscripción de una segregación practicada en el año 1974, por acompañarse una certificación administrativa en la que se manifestaba que «consta segregada con su configuración actual desde el catastro de 1986, no se ha podido localizar en los archivos municipales la Resolución de licencia, no obstante por el tiempo transcurrido la posible infracción estaría prescrita», añadiendo esta Dirección General que «no bastaría con constatar que haya prescrito la posible infracción, sino que es preciso que, además, no sea posible ya el ejercicio de potestades de protección de la legalidad urbanística que hubiera podido infringirse, ya que, como establece claramente el artículo 203 de la misma Ley [de Madrid], ‘las medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística son independientes de las sanciones cuya imposición proceda por razón de la comisión de infracciones tipificadas en la presente Ley’». Doctrina reiterada en Resoluciones de 5 y 26 de mayo de 2015, en las que el Ayuntamiento declaró la innecesariedad de licencia, pues “la fecha de otorgamiento del título es anterior a la entrada en vigor de la Ley 4/92 de la Generalitat Valenciana”.»

La propia jurisprudencia ha reconocido el hecho de que las divisiones o segregaciones sigan el régimen general que es el de cualquier obra o actuación ilegal frente a la que no puedan adoptarse medidas de restauración de la legalidad urbanística, a saber, una situación que presenta similitudes a la de «fuera de ordenación» –cfr. Sentencias del Tribunal Supremo de 23 de noviembre de 2000, de la Sala de lo Contencioso-administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Illes Balears de 16 de septiembre de 2005 y de la Sala de lo Contencioso-administrativo del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana de 28 de junio de 2013; vid., también, el artículo 174 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, si bien, por vinculación a la edificación en situación asimilada a fuera de ordenación–.

Por lo que, a falta de una norma que declare expresamente la nulidad radical del acto jurídico de segregación sin licencia –cfr. sentencia de la Audiencia Provincial de Sevilla de 26 de enero de 2006– o un pronunciamiento judicial en tal sentido –vid. Sentencia de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 11 de junio de 2010–, este tratamiento registral es compatible con la eficacia civil y situación consolidada del acto jurídico, en principio, desde el punto de vista urbanístico, por razón de su antigüedad.

Las cautelas desde el punto de vista de la protección de legalidad urbanística y la información a terceros se basarán en la comunicación posterior a la inscripción que hará el registrador tanto al Ayuntamiento como a la Comunidad Autónoma, con constancia en el asiento y en la publicidad registral, como prevén los artículos 28.4 y 65.3 de la Ley estatal de Suelo, salvo que, como dispone el propio precepto, se haya practicado previamente alguna medida cautelar acordada por la Administración –cfr. Resolución de 16 de julio de 2013–.

Ciertamente, se trata de una doctrina que permite compatibilizar, por un lado, el reconocimiento de los derechos adquiridos válidamente por los propietarios y, en principio, consolidados desde un punto de vista urbanístico –vid. el Preámbulo del Real Decreto-ley 8/2011, de 1 de julio, sobre el fundamento de la reforma del artículo 20 de la anterior Ley de suelo–, con la función preventiva que desempeñan tanto notarios como registradores en el control de legalidad urbanística de los actos de parcelación.

Tal labor preventiva se concreta, como se ha expuesto anteriormente, en la acreditación del título administrativo habilitante previsto en la respectiva legislación aplicable para la división o segregación documentada en la escritura, título que será ordinariamente la licencia de parcelación, pero también aquél por el que, sin denegarla, el órgano administrativo competente declare la improcedencia de conceder licencia al acto de segregación por haberse formalizado con anterioridad a la normativa vigente y haber transcurrido los plazos de restablecimiento de la legalidad.

Este último caso de parcelaciones de cierta antigüedad, según se razona, presenta semejanzas con la situación jurídica en que se encuentran las edificaciones que acceden registralmente por la vía del artículo 28.4 de la actual Ley de Suelo que, como prevé el propio precepto no requiere previa declaración municipal, mas no pueden equipararse completamente, dada la realidad fáctica que presenta la edificación existente, acreditada por certificación técnica, municipal o acta notarial, que por sí demuestra la no ejecución de medidas de restablecimiento de legalidad urbanística y el carácter eminentemente jurídico de la división o segregación, carente en principio de tal apariencia, y que pudo motivar ya un pronunciamiento expreso de la Administración descartando la incidencia de los plazos de restablecimiento de legalidad, sin que pueda constatarse a efectos registrales.

Por lo que se reitera la doctrina de la Resolución de 17 de octubre de 2014, seguida por las de 5 y 26 de mayo de 2015 y la de 19 de febrero de 2018, en el sentido de que para inscribir escrituras públicas de división o segregación de fincas es preciso acreditar a los efectos del artículo 26 de la Ley de Suelo estatal –norma registral temporalmente aplicable– la oportuna licencia o declaración de innecesariedad o, para el supuesto de parcelaciones de antigüedad acreditada fehacientemente, podrá estimarse suficiente, como título administrativo habilitante de la inscripción, la declaración administrativa del

transcurso de los plazos de restablecimiento de legalidad o su situación de fuera de ordenación o similar, conforme a la respectiva normativa de aplicación, procediendo entonces la aplicación analógica del artículo 28.4 de la Ley de Suelo.

3. En el caso particular de este expediente, a la vista de la doctrina expuesta, debe confirmarse el defecto objeto de recurso en cuanto a la exigencia de licencia o la declaración de su innecesariedad, o al menos, como se ha expuesto, una declaración de la Administración competente acerca de la efectiva prescripción de la acción administrativa para restablecer la legalidad urbanística que se hubiese podido infringir y, por tanto, del carácter consolidado de la parcelación que justifique la no exigencia de licencia.

La vigente Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, en su artículo 91.1 establece que se considera parcelación urbanística, en terrenos que tengan el régimen propio del suelo urbano, toda división simultánea o sucesiva de terrenos, fincas, parcelas o solares, y en terrenos que tengan el régimen del suelo rústico, la división simultánea o sucesiva de terrenos, fincas o parcelas en dos o más lotes que, con independencia de lo establecido en esta Ley y en la legislación agraria, forestal o similar, pueda inducir a la formación de nuevos asentamientos, artículo que establece también en su apartado 4 que no podrá autorizarse ni inscribirse escritura pública alguna en la que se contenga acto de parcelación, segregación o división sin la aportación de la preceptiva licencia o acto que integre el control previo municipal, en su apartado 6 que para las inscripciones de parcelación, segregación o división, los Registros de la Propiedad exigirán la observancia de lo dispuesto en los apartados precedentes, en los términos previstos en la legislación básica estatal, y en su apartado 7 que en suelo rústico quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas.

En el presente caso podría alegarse que la segregación fue realizada con fecha fehaciente anterior a la vigencia de la citada norma, pero, como se ha explicado, el registrador debe limitarse a exigir lo preceptuado por el artículo 26 de la Ley de Suelo en cuanto a la acreditación documental de la conformidad, aprobación o autorización administrativa a que esté sujeta, en su caso, la división o segregación conforme a la legislación que le sea aplicable, sin perjuicio de admitir también la declaración municipal que suponga un reconocimiento del carácter consolidado de la parcelación –cfr. artículos 151.4 y 153.2 de la Ley 7/2021– a juicio de la Administración, que es ante quien deben plantearse los motivos que justifiquen su procedencia.

En este sentido conviene también recordar que la escritura de segregación otorgada en 1978 estaba sujeta a licencia, conforme al artículo 96 del Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, al disponer: «Uno. No se podrá efectuar ninguna parcelación urbanística sin que previamente haya sido aprobado un Plan General cuando afecte a suelo urbano, o sin la previa aprobación del Plan Parcial del sector correspondiente para el suelo urbanizable. En suelo no urbanizable no se podrán realizar parcelaciones urbanísticas. Dos. Toda parcelación urbanística quedará sujeta a licencia y toda reparcelación a la aprobación del proyecto correspondiente. Tres. Los Notarios y Registradores de la Propiedad exigirán para autorizar e inscribir, respectivamente, escrituras de división de terrenos, que se acredite el otorgamiento de la licencia, que los primeros deberán testimoniar en el documento. Cuatro. En ningún caso se considerarán solares ni se permitirá edificar en ellos los lotes resultantes de una parcelación o reparcelación efectuadas con infracción de las disposiciones de este artículo o el que antecede».

No resulta acreditado en el presente expediente un pronunciamiento explícito del órgano con competencia urbanística que implique un reconocimiento del carácter consolidado e independiente de la parcela en los términos que resultan de la doctrina reiterada de esta Dirección General. El recurrente afirma que existen derechos consolidados, pero no acredita de modo alguno que ello sea así. No puede considerarse como tal el solo hecho de que se autorizase la escritura de segregación en el año 1978,

ni tampoco que haya habido dos transmisiones posteriores, no inscritas, de la misma finca segregada, ya que todo ello no es incompatible con la posible existencia de una infracción o con la posibilidad de que puedan ejercitarse todavía acciones de restablecimiento de la legalidad, lo cual como se ha dicho no le es posible constatar al registrador.

4. Todo lo anterior se entiende sin perjuicio de lo dispuesto en materia de régimen de unidades mínimas de cultivo, que habrá de ser observado en cualquier caso, en especial, el artículo 80 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio –como norma adjetiva o procedimental– en cuanto al deber del registrador de remitir copia de los documentos presentados a la Administración agraria competente para que adopte el acuerdo pertinente sobre nulidad del acto o sobre apreciación de las excepciones de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 23 y 24 de la Ley 19/1995, de 4 de julio –cfr. Resolución de 25 de abril de 2014–.

Por lo que se refiere al aspecto temporal, debe tenerse en cuenta de nuevo que este resulta fundamental a la hora de analizar la validez del acto documentado –en este supuesto, una escritura del año 1978–, pues debe descartarse, con carácter general, la aplicación retroactiva de una norma limitativa de derechos, y en la legislación anterior a la Ley 19/1995 la sanción por contravenir la Orden Ministerial de 27 de mayo de 1958, vigente en Andalucía hasta la Resolución de 4 de noviembre de 1996, puede sostenerse que no era la nulidad, sino el derecho de adquisición preferente del colindante previsto en el artículo 44 del Ley de Reforma de Desarrollo Agrario de 12 de enero de 1973 –así lo afirma la sentencia de la Audiencia Provincial de Granada 1205/2006, de 7 de julio de 2006–.

Sin embargo, desde el punto de vista registral debe reiterarse la doctrina de este Centro Directivo antes expuesta sobre el acceso registral de parcelaciones de cierta antigüedad, consistente en resumen, como ya ha quedado desarrollado, en que la segregación es un acto jurídico cuya inscripción queda sujeta a los requisitos impuestos por las normas de carácter registral vigentes en el momento de presentar la escritura o la sentencia en el Registro, aunque el otorgamiento de aquélla se haya producido bajo un régimen normativo anterior –cfr. disposición transitoria cuarta del Código Civil–.

Se trata de una doctrina que permite compatibilizar, por un lado, el reconocimiento de los derechos adquiridos válidamente por los propietarios y, en principio, consolidados desde un punto de vista urbanístico –vid. el Preámbulo del Real Decreto-ley 8/2011, de 1 de julio, sobre el fundamento de la reforma del artículo 20 de la anterior Ley de suelo–, con la función preventiva que desempeñan tanto notarios como registradores en el control de legalidad urbanística de los actos de parcelación.

Por tanto, dada la naturaleza rústica de la finca, y resultando de la segregación documentada parcelas inferiores a la unidad mínima de cultivo vigente en la zona, la actuación registral deberá ser la de iniciar el procedimiento previsto en el artículo 80 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, como norma registral o adjetiva temporalmente aplicable.

Corresponderá, por tanto, a la Administración agraria apreciar la posible concurrencia de las excepciones a la Ley 19/1995, sin perjuicio de los recursos que el interesado pueda oponer contra la resolución administrativa que se dicte, y que permitirán, en caso de recurso contencioso-administrativo, la anotación preventiva en el Registro de la Propiedad.

Dicho control por parte de la Administración agraria autonómica debe entenderse sin perjuicio del control de legalidad urbanística por parte de la Administración municipal y autonómica, tanto en el cumplimiento de los requisitos de parcela mínima determinada en planeamiento, como en el impedimento de parcelaciones urbanísticas en suelo rústico al margen de la ordenación, lo que se manifestará en alguna de las formas de intervención administrativa previa antes expuestas.

En el suelo rústico, las prohibiciones que le afectan, tanto la vulneración de la unidad mínima de cultivo, como la parcelación de tipo urbanístico, que puede deducirse en ocasiones de actos posteriores, deben considerarse cumulativas –cfr. las Sentencias de

la Sala de lo Contencioso del Tribunal Supremo de 25 de enero de 2002 y 28 de junio de 2012-.

Esta doctrina ha sido confirmada por la sentencia de la Audiencia Provincial de Madrid número 10032/2021, de 23 de julio, que confirma la Resolución de este Centro Directivo de 12 de diciembre de 2019, señalando que: «Si bien, la certificación del Ayuntamiento de Fuente el Saz de Jarama indica que el informe técnico señala “que se trata de una finca afectada por una expropiación forzosa (carretera M-117), por lo que puede autorizarse su segregación aun cuando la superficie de las fincas resultantes de la segregación sea inferior a la de la U.M.C. (art. 9 del Decreto 65/1989), que, además pueden autorizarse e inscribirse, respectivamente, las escrituras de división de terrenos, sin que se acredite la licencia de parcelación, en aquellos supuestos en los que conste fehacientemente que la fecha de la parcelación fue anterior al 1 de marzo de 1984, constando, en este sentido, que la carretera M-117 es anterior a la citada fecha (art. 6 de la Orden 701/1992)”; hemos de insistir en que la normativa aplicable es la vigente a fecha de presentación de la escritura pública de segregación en el Registro de la Propiedad, debiendo tener la parcela segregada una extensión no inferior a la unidad mínima de cultivo y la licencia urbanística municipal correspondiente; si no se reúnen dichos requisitos, podrán los interesados acudir al órgano administrativo competente para obtener, en su caso, la declaración administrativa exigida por el artículo 26 de la Ley estatal de Suelo, como indica la Dirección General de Registros y del Notariado en las resoluciones citadas».

Ahora bien, en el caso de este expediente es necesario realizar una precisión: en su nota de calificación, el registrador expone como defecto que es necesario acreditar que las fincas respeten la extensión de la unidad mínima de cultivo. En el informe emitido a efectos de la tramitación de este expediente, el registrador explica que dada la necesidad de complementar el título calificado con la de preceptiva licencia de segregación o declaración de innecesariedad, se incluyó como defecto que la finca resultante es inferior a la unidad mínima de cultivo, a los efectos de poder en su caso remitir copia a la Administración Agraria competente.

En cambio, la actuación correcta desde el punto de vista registral es precisamente remitir la documentación presentada a la Administración agraria competente, a efectos de que dicha Administración adopte el acuerdo pertinente, conforme al artículo 80 del Real Decreto 1093/1997, y en función del contenido de dicho acuerdo, o en su caso, de la ausencia de contestación, calificar los documentos presentados en cuanto a este extremo en particular. Por ello, hubiese sido conveniente que la nota de calificación explicase esta circunstancia, tal como lo hace el informe emitido en defensa de la nota, ya que no se trata propiamente de un defecto, sino que dependerá del resultado de la citada comunicación, y que la calificación hubiese sido unitaria, una vez conocida la postura de la Administración acerca de la segregación practicada en relación con las unidades mínimas de cultivo.

5. Queda por analizar una última cuestión, que es la relativa a la vigencia o no de la Orden del Ministerio de Agricultura de 27 de mayo de 1958 por la que se fijaba la superficie de la unidad mínima de cultivo para cada uno de los términos municipales de las distintas provincias españolas.

Afirma el recurrente que la unidad mínima de cultivo, a fecha 15 de febrero de 1978, no existía al haber derogado la disposición final derogatoria de la Ley de Reforma y Desarrollo Agrario de 12 de enero de 1973 la Ley de 15 de junio de 1954 y la citada Orden del Ministerio de Agricultura de 27 de mayo 1958 que establecía las unidades mínimas de cultivo, derogación ratificada por sentencias del Tribunal Supremo de 11 de mayo de 1988 (Sala Cuarta) y 10 y 13 de mayo de 1980 (Sala Primera).

La cuestión de la vigencia o no de la citada Orden del Ministerio de Agricultura de 27 de mayo 1958 que establecía las unidades mínimas de cultivo hasta que las diferentes Comunidades Autónomas aprobaron sus respectivas normas reguladoras de estas ha sido controvertida. La disposición final derogatoria de la Ley de Reforma y Desarrollo Agrario de 12 de enero de 1973 derogó de forma expresa la Ley de 15 de

julio de 1954 sobre unidades mínimas de cultivo, pero no contiene en cambio una derogación expresa de la Orden de 27 de mayo de 1958. Se consideró por algunos que a pesar de ello esta disposición debía considerarse derogada de manera tácita, al haberse dictado en desarrollo de la Ley de 15 de julio de 1954, esta sí derogada de manera expresa. Así lo entendieron las sentencias del Tribunal Supremo citadas por el recurrente.

La jurisprudencia del Tribunal Supremo sobre esta cuestión no es en cambio unitaria. Así, la Sentencia de 10 de marzo de 1986, Sala Primera, señala que «En este mismo motivo segundo se argumenta también con la contradicción existente, a juicio de la parte recurrente, entre la Orden de 27 de mayo de 1958 que aplica la Audiencia y el Decreto de 25 de marzo de 1955, llamado a prevalecer. Mas no existe la contradicción que se alega ya que el Decreto de 25 de marzo de 1955 estableció únicamente los límites máximos y mínimos que en las diversas provincias habían de asignarse a la unidad mínima de cultivo y a ello corresponde el texto de su artículo primero que el motivo invoca; más el designio de ese señalamiento no es otro que el fijar los límites dentro de los cuales habían de fijarse ulteriormente las superficies mínimas para cada una de las comarcas, que es justamente lo que efectuó la Orden de 1958, la cual goza de la vigencia que le reconoce la sentencia aquí impugnada por no quedar comprendida en la derogación prevista en 1971 y operada en 1973 [por medio del Decreto 118/1973, de 12 de enero, por el que se aprueba el texto de la Ley de Reforma y Desarrollo Agrario] y que afecta únicamente a "las disposiciones de carácter general con rango de ley relativa a la colonización, ordenación rural o concentración parcelaria», mas no a las disposiciones de rango inferior cuales son el citado Decreto de 25 de marzo de 1955 y su complementario de 22 de septiembre del mismo año de 1955 y, por lo que aquí y ahora importa, la Orden de 27 de mayo de 1958, que habrá de entenderse vigente, no obstando alguna aislada declaración (así, la de la sentencia de 10 de mayo de 1980), ínterin no sé señalan otras o revisan las allí fijadas, por las Comunidades Autónomas a quienes se halla transferida la materia de reforma y desarrollo agrario».

Dado que la citada Ley de Reforma y Desarrollo Agrario de 12 de enero de 1973 también establece un régimen de unidades mínimas de cultivo, las normas que servían de complemento a la anterior Ley de 1954 sobre unidades mínimas de cultivo, como la Orden de 1958, también podrían servir de complemento a la Ley de 1973 en cuanto a la fijación de las unidades mínimas de cultivo, en tanto no se fijasen por las Comunidades Autónomas con competencias en la materia, y además, en caso de entender que la Orden de 1958 había sido derogada, se produciría un vacío normativo y sería de imposible aplicación la Ley de 1973 en lo relativo a las unidades mínimas de cultivo.

Esta misma Dirección General consideró vigente en Andalucía la Orden Ministerial de 27 de mayo de 1958 hasta la Resolución de 4 de noviembre de 1996, de la Dirección General de Desarrollo Rural y Actuaciones Estructurales, por la que se determinan provisionalmente las unidades mínimas de cultivo en el ámbito territorial de la Comunidad Autónoma Andaluza, que en su Preámbulo o Exposición de Motivos ya expone que como se habían suscitado dudas acerca de la vigencia de la Orden del Ministerio de Agricultura de 27 de mayo de 1958, se consideró necesario despejar cualquier duda sobre la extensión de las unidades mínimas de cultivo que deben ser consideradas, fijando provisionalmente ésta en todos los municipios de la Comunidad Autónoma de Andalucía, dando a entender por tanto que dicha Orden es la que fue aplicada hasta que se dictó la Resolución.

Por los motivos expuestos, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto y confirmar la nota de calificación del registrador, si bien con las presiones señaladas en lo que se refiere a la cuestión de las unidades mínimas de cultivo.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 27 de octubre de 2025.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.